



REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA

K.Dh.Sh.II.nr.778/2023

GJYKATA KOMERCIALE E KSOOVËS – Dhomat e shkallës së dytë, e përbërë nga gjyqtari individual Krenar Berisha, në çështjen juridike përmbarimore të kreditorit Banka “TEB” Sh.a, me seli ne Prishtinë, kundër debitorëve ”Vëllezërit Rrustemi“ SH.P.K me nr. Biznesit 70855682 me adresë rr.”Gllaviqicë” përfaqësuar nga J.Rr. me nr. Personal-kredimarres dhe H.Rr. me adresë ne fshatin Korreticë e Poshtme Pejë, me nr. Personal-bashkëkredimarres, në çështjen juridike përmbarimore, duke vendosur lidhur me ankesën e debitorit “Vëllezërit Rrustemi“ SH.P.K me nr. Biznesit 70855682 me adresë rr.”Gllaviqicë“ përfaqësuar nga J.Rr., e paraqitur kundër Urdhrit për Shitje të Përmbaruesit Privat Blerim Baloku, P.nr.143/17 të datës 07.09.2021, me datën 06.03.2024, mori këtë:

A K T V E N D I M

REFUZOHET e pathemeltë ankesa e debitorit “Vëllezërit Rrustemi“ SH.P.K me nr. Biznesit 70855682 me adresë rr.”Gllaviqicë “përfaqësuar nga J.Rr., ndërsa Urdhri për Shitje i nxjerr nga Përmbaruesi Privat Blerim Baloku, P.nr.143/17 i datës 07.09.2021, Vërtetohet.

A r s y e t i m

Përmbaruesi Privat Blerim Baloku me urdhrin e atakuar P.nr.143/17 dt.07.09.2021, në pjesën e parë të dispozitivit ka konstatuar se Shitet paluajtshmëria e debitorit me nr.P-71611018-00223-1, 9007 m², numër te certifikatës 01-3410-15 dt.26.05.2015, P-71611018-00223-2, me sipërfaqe prej 5488 m², evidentuar ne certifikatën mbi te drejtën e pronës se paluajtshme me numër 01-10/144 dhe 01-3410-15 dt.26.05.2015 ne Zonën Kadastrale Gllaviqicë, ne vendin e quajtur Gornje Polje, Zyra e Kadastrit Pejë, pronë e J. H.Rr., e vlerësuar ne shumen prej 100,000.00 euro, Konform dispozitave ligjore te Ligjit 199 për Pronësi dhe te Drejta te Tjerra Sendore dhe Ligjit nr.04/1-139 për procedurën Përmbarimore, neni 220, 222, 223, për realizim te kërkesës se kreditorit ndaj debitorit “Vëllezërit Rrustemi” shpk, me numër te biznesit 70855682, me adrese Rr.”Gllaviqicë” përfaqësuar nga J.Rr. me nr. Personal ne cilësi te kredit marrësit. Në pjesën II te dispozitivit, Paluajtshmëria e përshkruar si ne piken e I te këtij urdhri i shitet kreditorit TEB Bank sh.a, sipas kushteve mbi bazën e Konkluzionit për shitjen publike te dt.28.07.2021, me çmim te përgjithshëm

prej 33,333.33 euro e qe i bie 1/3 e vlerësimit te paluajtshmërisë përkatësisht vlerësimit te pronës ne shumen prej 100.000.00 euro. Për pjesën e III te dispozitivit te këtij urdhri, Detyrohet debitori dhe te gjithë mbajtësit tjerë qe kreditorit t'ia lirojnë paluajtshmërinë lëndore nga njerëzit dhe sendet e tyre që ndodhen ne to dhe t'ia dorëzojnë paluajtshmërinë ne posedim kreditorit. Në pjesën IV te dispozitivit te këtij urdhri, Urdhërohet Shërbimi pronëso- juridik pranë Drejtorisë Komunale për Gjeodezi, Pronë e Kadastër –Komuna e Pejës, që te bëjë fshirjen e te drejtave te pronësisë nga debitori J.Rr. me numër personale me adresë ne fshatin Korreticë e Poshtme KK Pejë dhe paluajtshmërinë nga pika I te këtij urdhri ta regjistroj si pronë ne emër te kreditorit TEB Bank sh.a me seli ne Prishtinë, pasi urdhri te bëhet i plotfuqishëm, dhe te gjitha këto ne afat prej 7 ditësh nga dita e plotfuqishmërisë.

Kundër këtij urdhri, në afatin ligjor ka ushtruar ankesë debitori “Vëllezërit Rrustemi” përfaqësuar nga J.Rr., për shkak të shkeljes esenciale te dispozitave të procedurës përmbartimore, me propozim qe gjykata e shkallës së dytë ta aprovoj këtë ankesë si te bazuar dhe urdhrin e shitjes ta anuloj.

Përgjigje ndaj ankesës se debitorit ka ushtruar kreditori TEB Banka, me pretendimin se ankesa e debitorit është e pabazuar dhe se pretendimet e tij nuk qëndrojnë, propozon qe gjykata e shkallës së dytë ta hedh si te pabazuar ndërsa urdhrin e shitjes ta vërtetoj ashtu qe procedura përmbartimore të vazhdoj më tutje.

Gjyqtari individual i Dhomës së shkallës së dytë, i shqyrtoi shkresat e lëndës, urdhrin e atakuar dhe pretendimet ankimore, në kuptim të nenit 3, paragrafi 2, të Ligjit nr.04/L-139 për Procedurën Përmbartimore si dhe në kuptim të nenit 194 të LPK-së, gjeti se:

-Ankesa e debitorit është e pathemeltë

Nga shkresat e lëndës rrjedh se kreditori TEB Banka sh.a me adresë rr. “Agim Ramadani“ nr.15 ne Prishtinë, me datën 14.04.2017, ka paraqitur propozim për përmbartim ndaj debitorëve “Vëllezërit Rrustemi“ SH.P.K me nr. Biznesit 70855682 me adresë rr.”Gllaviqicë” përfaqësuar nga J.Rr. me nr. Personal-kredimarrës dhe H.Rr. me adresë ne fshatin Korreticë e Poshtme Pejë, me nr. Personal, në bazë të dokumentit përmbartues-Marrëveshja mbi Kredinë nr.148950 dt.28.05.2015, Marrëveshja mbi Pengun –Shtojca nr.1, Konfirmim i regjistrimit R-20150603-112 dt.03.06.2015 deri 29.05.2018, Aktvendim mbi regjistrimin e Hipotekës nr.prot.01-10/144 dt.29.05.2015 lëshuar nga Zyra Komunale e Kadastrit ne Pejë, Marrëveshja mbi Themelimin e Hipotekës nr.1219/2015, ref.565/2015 dt.28.05.2015, për shumën e detyrimit në vlerë totale prej 30,221.09 euro.

Përmbartuesi Privat Blerim Baloku me seli në Pejë, duke vepruar sipas propozimit për përmbartim të kreditorit, me urdhrin përmbartimor P.nr.143/17 dt.14.04.2017, e ka lejuar përmbartimin në bazë

të dokumentit përbarimor. Ndaj urdhrin përbarimor, prapësim kanë parashtruar debitorët, ndaj te cilit kreditorit ka ushtruar përgjigje e për te cilin Gjykata Themelore ne Pejë, ka vendosur me aktvendim Ep.nr.54/17 dt.05.12.2017 ndërsa Gjykata e Apelit sipas ankesës se debitorëve ndaj këtij aktvendimi ka vendosur me Aktvendimin Ac. nr.264/18 dt.31.05.2018. Përbaruesi Privat ka vazhduar procedurën përbarimore dhe pas mbajtjes së seancave të shitjes publike ka nxjerrë urdhrin e atakuar P.nr.143/17, të datës 07.09.2021, me të cilin ka vendosur si në dispozitiv të te njëjtë.

Dhomat e Shkallës së Dytë e Gjykatës Komerciale, vlerëson se Organi Përbarues, në bazë të provave të cilat gjinden në shkresat e lëndës, ka marr urdhër të drejtë dhe të bazuar në dispozita konkrete ligjore, i njëjti është i kuptueshëm dhe i qartë, prandaj vendimin e organit përbarues, lidhur me këtë çështje e pranon edhe Dhomat e shkallës së dytë, duke vlerësuar se urdhri i atakuar është i rregullt dhe i ligjshëm, për arsye se i njëjti nuk është përfshirë në shkelje thelbësore të dispozitave të procedurës përbarimore dhe kontestimore nga neni 182, paragrafi 1 dhe 2 të LPK-së, drejtë është vërtetuar gjendja faktike dhe është zbatuar e drejta materiale, kështu që mund të hetohet dhe vlerësohet ligjshmëria e këtij urdhri, shkelje të cilat gjykata e shkallës së dytë i heton sipas detyrës zyrtare në bazë të nenit 194 të LPK-së.

Çmimin për shitjen e paluajtshmërisë, organi përbarues, e cakton në seancën e parë të ankandit të shitjes së paluajtshmërisë, e cila shumë nuk mund të jetë nën 50% e vlerës së përcaktuar, nëse paluajtshmëria nuk ka mundur të shitet në seancën e parë, organi përbarues cakton seancën e dytë ku paluajtshmëria nuk mund të shitet me çmim më të vogël se 1/3 e vlerës së përcaktuar të paluajtshmërisë, në rastin konkret shitja e paluajtshmërisë në shumën prej 33,333.33 euro, është në kuadër të vlerës prej 1/3, te çmimit të vlerësuar prej 100,000.00 euro, sipas konkluzionit të datës 28.07.2021, për pagesën e borgjit të debitorit ndaj kreditorit, i precizuar në shumën prej 54.467.62 euro.

Sipas vlerësimit të Dhomës së shkallës së dytë, Urdhri për shitjen është i drejtë dhe konform dispozitës së nenit 222 të LPP-së, ngase pasi të kryhet procedura për përcaktimin e vlerës së paluajtshmërisë, organi përbarues jep konkluzion për shitjen e paluajtshmërisë me të cilin e cakton vlerën e paluajtshmërisë, mënyrën dhe kushtet e shitjes, si dhe kohën dhe vendin e shitjes, po që se shitja bëhet me ankand publik. Organi përbarues konform nenit 223 të LPP-së, konkluzionin për shitjen e paluajtshmërisë e shpall në tabelën e organit përbarues me vendimin e organit përbarues dhe në mënyrë tjetër përkatëse. Mënyra e shitjes së paluajtshmërisë është rregulluar me nenin 227 të LPP-së, ku përcaktohet se shitja e paluajtshmërisë bëhet me anë të ankandit publik verbal dhe se seanca për shitje mbahet para organit përbarues, seanca për shitjen e paluajtshmërisë mbahet në ndërtesën e organit përbarues, në qoftë se organi përbarues nuk ka caktuar vend tjetër të shitjes. Organi përbarues ka vepruar kështu në pajtim edhe me nenin 22 Ligjit nr.05/L-118 për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit të Procedurës Përbarimore me të cilin

është riformuluar neni 234, ku në par.2 të këtij neni është përcaktuar se *“Ne qoftë se paluajtshmëria nuk ka mundur të shitet në seancën e parë të shitjes publike, organi përmbarues e cakton seancën e dytë të shitjes publike, brenda afatit prej 15 deri në 30 ditë. Në këtë seancë, paluajtshmëria nuk mund të shitet me çmim më të vogël se një e treta (1/3) e vlerës së përcaktuar të paluajtshmërisë.* Në rastin konkret, Organi përmbarues konstaton se borxhi i debitorëve konsiderohet çmim i depozituar dhe i paguar tek Organi Përmbarues. Andaj kjo gjykatë vlerëson se Përmbaruesi Privat në rastin konkret ka zbatuar drejt dispozitat e procedurës përmbarimore.

Dhomat e shkallës së dytë sa i përket pretendimeve të debitorit, i vlerësoj si jo relevante në këtë fazë të procedurës përkitazi aktvendimit Ac.nr. 264/18 dt. 31.05.2018, sepse ka pasur mundësi që ndaj këtij vendimit të ushtroj të drejtën e tij përmes mjetit të jashtëzakonshëm në Gjykatën Supreme të Kosovës.

Nga sa u tha më lartë u vendos si në dispozitiv të këtij aktvendimi në kuptim të nenit 77 dhe 17 të LPP-së, lidhur me nenin 208 dhe 209, pika b) të LPK-së.

GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS
Dhomat e Shkallës së Dytë
K.DH.SH.II nr.778/2023 me datë 06.03.2024

Gjyqtari,
Krenar Berisha